

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT AUSSTELLUNGEN, MESSEN

HERAUSGEBER: REG.-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

Alle Rechte vorbehalten. — Für nicht verlangte Beiträge keine Gewähr.

61. JAHRGANG

BERLIN, DEN 26. JANUAR 1927.

Nr. 2

Konjunkturbetrachtungen zur Wohnungswirtschaft im rhein.-westfälischen Industriebezirk.

Von Dr. Rehorn, Essen.

Inhaltsangabe: I. Wohnungsbestandskurve, langsam aber stetig steigend. — II. Haushaltungskurve. Haushaltungen um 30 v. H. gestiegen bei nur 9 v. H. Bevölkerungszuwachs. Divergenz der Kurven zu I. u. II.-Wachsen, Parallele-Stillstand, Konvergenz-Fallen der Wohnungsnot. Unterschied zwischen Wohnungsnot und -elend. — III. Verteilung von Alt-, Werks- und Neubauwohnungen. — IV. Laufendes Angebot a) Neubau — b) freigewordene Altwohnungen. — V. Nachfrage: 1. Gesamtbedarf (objektiv und subjektiver Bedarf); 2. laufender jährl. Bedarf. Seit Ende 1925 ständig aktive Wohnungsbilanz. — VI. Ausblick: In 6 Jahren Abdeckung des aufgelaufenen objektiven Bedarfs. Gefahr der Erhöhung des Wohnungselends bei Vermehrung des Neubauwohnraums. —

Die gegen Ende v. J. in der Presse lebhaft erörterten Arbeitsbeschaffungs- und Sofortprogramme der Reichsregierung sowie der bekannte Aufruf des preuß. Ministers für Volkswohlfahrt und nicht zuletzt auch die programmatischen Ausführungen des preuß. Finanzministers in seiner Essener Rede haben gezeigt, mit welchem Ernst die Reichs- und Staatsbehörden bestrebt sind, die Wohnungsnot und damit den letzten Rest der Zwangswirtschaft zu beseitigen. Wenn auch über die einzuschlagenden Wege, insbesondere bezüglich der Neugestaltung der Hauszinssteuer, noch keine Einmütigkeit zu herrschen scheint, so ist man sich doch darüber klar, daß eine viel umfassendere Neubautätigkeit wie bisher angeregt und sichergestellt werden muß, wenn man überhaupt einmal der aus den früheren Jahren durchgeschleppten und heute noch vorhandenen Wohnungsnot Herr werden will. Auch hat das bisherige Ergebnis der Bautätigkeit 1926 gezeigt, daß es nicht nur genügt, daß öffentliche Mittel bereitgestellt werden, sondern daß sie auch bei frühestem Beginn der Bauperiode tatsächlich greifbar sind; und wenn die Mittel zur Verfügung stehen, so muß man sie vornehmlich zum Bau solcher Wohnungsgrößen verwenden, die am begehrtesten sind, nämlich Kleinwohnungen, während Mittel- und vor allem Großwohnungen mit öffentlichen Zuschüssen nur errichtet werden sollten, soweit ein ganz besonderes dringendes Bedürfnis vorhanden ist. Um zu erkennen, wo und in welchem Umfang der künftige Wohnungsbau anzusetzen hat, ist ein Rückblick auf unsere wohnungswirtschaftliche Entwicklung in den Nachkriegsjahren erforderlich.

Die Untersuchungen erstrecken sich auf den Bereich des Ruhrkohlsiedlungsverbandes, der mit seinen 9 Großstädten über 100 000 Einwohner, 37 Mittel- und Kleinstädten und 10 Landkreisen, insges. 296 Gemeinden und 3,83 Mill. Einwohnern, auf 383 809 ha Bodenfläche etwa ein Zehntel Preußens ausmacht.

I. Die Zahl der vorhandenen Wohnungen betrug unter Berücksichtigung der Abgänge durch Abbrüche, Brände usw.:

1918	739 326	(Reichswohnungszählung.)
1919	741 784	Hierzu 6161 durch Rationierung gewonnene Wohnungen, während die rationierten Einzelzimmer zur Vergrößerung benachbarter Wohnungen nicht eingerechnet sind.
1920	747 176	
1921	759 018	
1922	773 686	
1923	791 560	
1924	798 990	
1925	813 127	
Sept. 1926	818 109	

Graphisch dargestellt (vgl. Diagramm Ia) ergibt dies vermöge der nach dem Kriege wieder einsetzenden Neubautätigkeit eine langsam aber stetig ansteigende Kurve.

II. Wie verhalten sich demgegenüber die Zahlen der vorhandenen Haushaltungen?

1910	623 618
1923	835 560
1924	876 140
1925	869 182

Leider sind zwischen 1910 und 1923 keine Angaben vorhanden; immerhin wird diese Ziffer bis zum Kriegsausbruch langsam gestiegen, während des Krieges sich auf gleicher Höhe gehalten haben und nach dem Kriege rasch weitergestiegen sein. Die nähere Betrachtung der Haushaltungskurven hat ferner ergeben, daß die Kopfstärken der Haushaltungen durchweg heute nicht unerheblich geringer sind als früher; dies geht schon daraus hervor, daß die Bevölkerung im Industriegebiet sich nur um 9 v. H. vermehrt

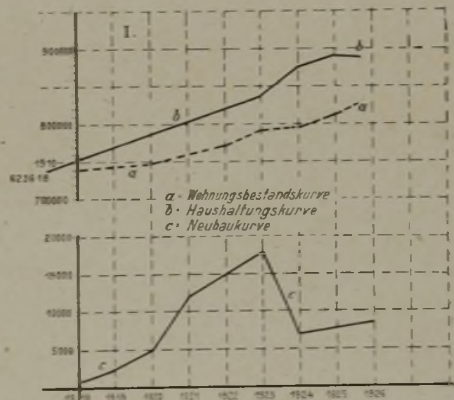


Abb. 1.

hat, während die Haushaltungen um 30 v. H. gestiegen sind. Vergleicht man die Haushaltungskurve (Diagramm Ib) mit der Wohnungskurve (Ia), so zeigt die bis 1924 andauernde Divergenz das Wachsen, die Parallele bis 1925 den Stillstand und die dann leicht ansetzende Konvergenz das Fallen der Wohnungsnot an. Verfolgt man die beiden Kurven weiter rückwärts, so würde sich zeigen, daß Ib immer leicht über Ia gelegen hat; mit anderen Worten, obwohl vor dem Kriege keine Wohnungsnot herrschte, ja sogar etwa 2 v. H. des Wohnungsbestandes unbenutzt war, saßen immer noch Haushaltungen zusammen in einer Wohnung, ein Zeichen von Wohnungselend, das, wenn auch gering, doch stets vorhanden war. Es hat also auch in den wirtschaftlich besten Zeiten Haushaltungen gegeben, die sich eine selbständige Wohnung nicht leisten konnten; und wir werden voraussichtlich auch in Zukunft nie den Idealzustand erreichen, daß Wohnungs- und Haushaltungskurven sich völlig decken, daß also weder Wohnungsnot noch Wohnungselend vorhanden ist. Die Abstände der beiden Kurven zeigen also den herrschenden Wohnungsmangel an; die Differenz der bei der letzten Personenaufnahme ermittelten Haushaltungsziffer und der durch Fortschreibung festgestellten Wohnungsziffer beträgt daher rund 71 000 Wohnungen, eine Ziffer, die auf anderem Wege gefunden (vgl. unter V) Mitte v. J. mit 70 000 veröffentlicht worden ist.

III. Nicht ohne Interesse ist, wie sich der Wohnungsbestand zusammensetzt nach der Größe der Wohnungen, nach Alt-, Werks- und Neubauwohnungen.

1. Sichere Angaben über Wohnungsgrößen sind nur aus dem Jahre 1918 vorhanden. Kleinwohnungen (ein- bis dreiräumige) gab es rund 400 000 und Mittel- und Großwohnungen (vier- und mehrräumige) rund 300 000 (vgl. Diagramm IIa); dieses Verhältnis von 3 : 4 dürfte sich in der Bauzeit nach dem Kriege nicht erheblich geändert haben. Genauere Angaben dürften erst auf Grund der 1927 vorgesehenen Reichswohnungszählung möglich sein, aber auch nur dann, wenn durch sie sämtliche Orte, auch die kleinsten unter 2000 Einwohnern, erfaßt würden. Wenn man berücksichtigt, daß die Kopffzahl der Haushaltungen abgenommen und die Steigerung der Haushaltungsziffer in erster Linie auf die ungewöhnliche Zunahme der Eheschließungen nach dem Kriege zurückzuführen ist, dürfte ersichtlich sein, daß die künftige Bautätigkeit sich zweckmäßigerweise in erster Linie auf den Kleinwohnungsbau beschränken sollte.

2. In Diagramm IIb ist dargestellt, inwieweit der Wohnungsbestand der Bewirtschaftung durch die Wohnungsämter unterliegt. Von 818 109 vorhandenen Wohnungen sind 73 419 Neubau- und 183 645 Werkswohnungen; es gehören also z. Z. 561 045 Wohnungen (68 v. H.) zum zwangsbewirtschafteten Wohnungsmarkt. Dieser Hundertsatz wird durch die am 1. Dezember 1926 in Kraft getretene Auflockerungsverordnung des preuß. Ministers für Volkswohlfahrt nicht herabgedrückt, da die teureren Großwohnungen nur zum Teil aus der Zwangswirtschaft herausgenommen worden sind.

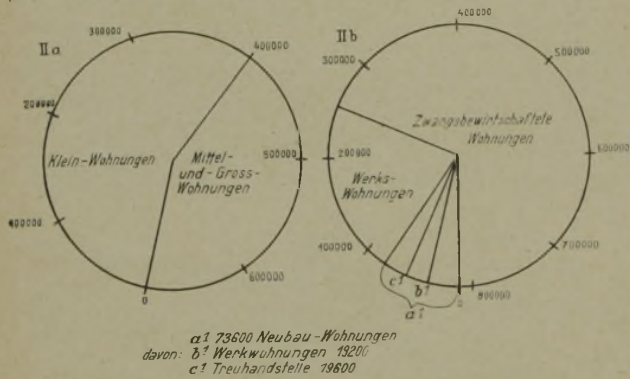


Abb. 2.

IV. Wie schält sich aus diesen Gesamtwohnungsbestandsziffern das jährliche laufende Angebot heraus?

1. Hier erscheinen zunächst als laufendes Angebot die fertiggestellten Neubauwohnungen unter Berücksichtigung der Abbrüche. In den Kriegsjahren ruhte der Wohnungsbau fast vollständig; erst 1919 setzte er fühlbar ein.

Zugänge durch Neubau	Abgänge durch Abbrüche usw.
1919 2 516	58
1920 5 460	58
1921 11 923	81
1922 14 774	106
1923 17 967	93
1924 7 583	153
1925 8 214	238
1926 (bis 1.9.) 4 982	

Graphisch dargestellt (vgl. Diagramm Ie) steigt die Neubaukurve, zu den besten Hoffnungen berechtigt, anfangs stark an, selbst durch die Inflation hindurch bis Ende 1923. Demnach hat die Inflation unseligen Angedenkens im Interesse der Abbürdung der Wohnungsnot noch wenigstens das eine gute Erbe hinterlassen, daß in ihrer Blütezeit im Industriegebiet (jedoch nicht längst überall) die Neubaurekordziffer erreicht wurde. Um so jäher ist aber auch sofort nach der Währungsstabilisierung der Absturz über die Hälfte des bisher Erreichten; in den folgenden Deflationsjahren verläuft denn die Kurve auf halber Höhe ohne nennenswerte Schwankungen. Die Gründe für diese Entwicklung sind bekannt genug und brauchen nicht wiederholt zu werden. Auch dürfte nach dem bis zum 1. September v. J. vorliegenden Ergebnis die Neubauziffer 1925 kaum überschritten werden, sofern nicht das offene Wetter, das im Spätherbst 1926 geherrscht hat, kraftvoll ausgenutzt wird. Immerhin zeigt dieses Steckenbleiben, wie dringend notwendig die Belebung der Neubautätigkeit durch außerordentliche Mittel ist, wenn man einen Schritt weiter kommen will.

2. Auch zeigt die Abbruchsziffer, daß diese in der Inflation stark zu steigen beginnt bis auf das Doppelte und in der Deflation sogar bis auf das Vierfache anwächst. Dies ist ein beredtes Zeichen des Verfalls eines wenn auch nur geringen Teiles des Altwohnungsbestandes, der nicht zuletzt auf die geringen Mietssätze in jenen Jahren zurückzuführen ist, die es vielfach nicht zuließen, auch nur die notwendigsten großen Instandsetzungsarbeiten vorzunehmen. Auch erschien der Bauplatz oft wertvoller zur Errichtung von Neubauwohnungen als das Verfallhaus, dessen Instandsetzung wirtschaftlich nicht mehr verantwortet werden konnte.

3. Neben diesem jährlichen laufenden Angebot durch Neubauten ist noch das Angebot der durch Verzug freigegebenen Altwohnungen zu berücksichtigen; dieses ist seit 1924, differenziert nach Wohnungsgrößen, beobachtet worden. Die quartalsweisen Spitzenleistungen sind in Diagramm III dargestellt und zeigen, daß die verfügbar gewordenen Kleinwohnungen den weitaus größten Raum einnehmen und durchschnittlich zwei Drittel der überhaupt vergebenen Altwohnungen ausmachen; etwa ein Drittel entfällt auf die Mittel-, der fast verschwindende Rest auf die Großwohnungen. Vergleicht man die Spitzenkurve der drei Wohnungsgrößen, so erscheint der Mittel- und Kleinwohnungsmarkt sehr uneinheitlich und oft nicht geringen Schwankungen unterworfen. Allein stetig im Steigen begriffen ist der Großwohnungsmarkt, wohl nicht zuletzt ein Zeichen dafür, daß die größeren Gemeinden ihn durchweg vom Vermietmonopol befreit haben; demzufolge sind auch die Großwohnungen über 1300 bzw. 1800 M. Miete in der am 1. Dezember 1926 in Kraft getretenen Auflockerungsverordnung mit Recht zum größten Teil aus der Zwangswirtschaft herausgenommen worden. Ob dieser Weg sich auch für den Mittel- und Kleinwohnungsmarkt früher oder später empfiehlt, wird allein von der Hebung der Neubautätigkeit in diesen Wohnungsgrößen abhängen; denn erfahrungsgemäß wird durch das gesteigerte Beziehen von Neubauten das Austauschgeschäft auf dem Altwohnungsmarkt am besten angeregt.

Das gesamte jährlich laufende Angebot (fertiggestellte Neubau- und verfügbar gewordene Altwohnungen) stellt sich quartalsweise zahlenmäßig folgendermaßen dar:

	a. Neubau-	b. Altwohnungen	a + b
1924 I.	1 300	4 240	5 540
II.	1 000	4 267	5 267
III.	1 705	4 890	6 595
IV.	3 578	5 283	8 861
Sa.	7 583	18 680	26 263
1925 I.	1 374	4 347	5 721
II.	2 202	3 841	6 043
III.	1 619	4 515	6 134
IV.	3 019	4 962	7 981
Sa.	8 214	17 665	25 879
1926 I.	1 717	4 483	6 200
bis 1.9. II.	3 170	6 678	9 848

Graphisch ist dieses Ergebnis des Gesamtwohnungsangebotes in der gestrichelten Kurve, Diagramm IVa, dargestellt; in ihr finden sich naturgemäß dieselben Schwankungen vor wie in Diagramm III, nur daß sie höher liegen, da die jeweiligen Neubauziffern hineingearbeitet sind.

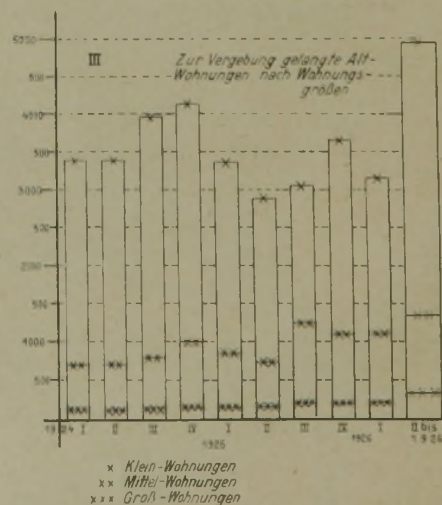


Abb. 3.

V. Wie verhält sich gegenüber diesem laufenden jährlichen Gesamtangebot die Nachfrage? Auch hier liegen leider nur kontrollierbare Angaben seit 1924 vor, die aber durchaus genügen, um einen Überblick über die Bedarfsgestaltung auf dem Wohnungsmarkt zu gewinnen. Um auf dem sehr umstrittenen Gebiet der Bedarfsfeststellung klar zu sehen, muß man unterscheiden zwischen dem aufgelaufenen Gesamtwohnungsbedarf aus den Nachkriegsjahren und dem laufenden jährlichen Bedarf, und bei diesen beiden Bedarfsarten wiederum den subjektiven und den objektiven Wohnungsbedarf. Als subjektiver Bedarf ist die Zahl der Wohnungen anzusehen, die von den eingetragenen Wohnungssuchenden gewünscht werden: sie hat nur Wert für die innere Arbeit der gemeindlichen Wohnungsbehörden, kann

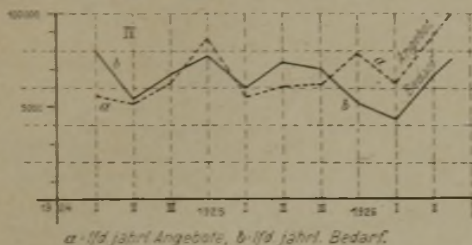


Abb. 4.

aber nicht ein Maßstab für die erforderliche Neubautätigkeit sein. Für letztere kommt lediglich der objektive Bedarf in Frage, der aus dem subjektiven Bedarf herausgearbeitet wird, und zwar in der Weise, daß in den einzelnen Vormerkungsfällen die Differenz von dem zuzuweisenden und dem zu verlassenden Wohnraum festgestellt wird.

1. Nach dieser Methode betrug der Gesamtwohnungsbedarf:

	a. subjektiv	b. objektiv
1924	154 970	77 965
1925	114 957	70 066
1926 (1. 9.)	95 197	51 794 (181 280 Räume).

Hieraus ergibt sich, daß der subjektive Bedarf durchweg fast doppelt so hoch ist als der objektive; dies ist nur zu natürlich, da meist durch die Zuweisung einer größeren Wohnung die verlassene zu kleine Wohnung für einen geeigneten Wohnungssuchenden wieder zur Verfügung stehen wird. Weiter ist beachtlich, daß die Ziffern beider Bedarfsgruppen seit der Währungsstabilisierung erheblich zurückgegangen sind. Dies hat in der Hauptsache seine Ursache darin, daß mit der im Februar 1924 in Goldmark umgestellten und sodann etappenweisen Erhöhung der Hundertsätze der gesetzlichen Miete die in der Inflation vielfach überspannten Wohnungsgesuche fallen gelassen und auf das notwendigste Maß zurückgeschraubt worden sind. Tiefer dürften künftig allerdings die objektiven Bedarfsziffern durch Listenbereinigung wohl kaum sinken, ohne gleichzeitig das Wohnungselend erheblich zu vermehren.

2. Der laufende jährliche Bedarf wurde quartalsweise seit 1924 beobachtet; er konnte allerdings 1924 nach subjektivem und objektivem Bedarf nicht so reinlich geschieden werden wie in der folgenden Zeit.

Er betrug:	a. subjektiv	b. objektiv
1924 I.	8 620	6 000
II.	5 603	7 500
III.	6 743	6 925
IV.	7 713	5 365
Sa. 28 679	Sa. 37 705	25 790
	a. subjektiv	b. objektiv
1926 I.	9 492	4 692
II. (1. 9.)	13 819	7 752
Sa. bis 1. 9.	23 311	12 444

Graphisch sind diese Bedarfsresultate im Diagramm IVb eingezeichnet, wo sie gleichzeitig mit der Angebotskurve a verglichen werden können. Hier zeigt sich, daß die Bedarfskurve bis Ende 1925 die Oberhand hat, mit Ausnahme Ende 1924, wo sich die Kurven zum erstenmal überschneiden für kurze Zeit; d. h. damals hatten wir zum erstenmal eine aktive Wohnungsbilanz. Seit 1926 behält die Angebotskurve die Oberhand und beide Kurven verlaufen zunächst parallel und scheinen dann stetig auseinanderzustreben, ein Zeichen dafür, daß nunmehr über den laufenden Bedarf hinaus an der Beseitigung der rückständigen Wohnungsnot von rund 50 000 Wohnungen gearbeitet werden kann.

VI. Welche Ausblicke eröffnen sich auf Grund dieser Konjunkturbetrachtungen? Das Wohnungsbauprogramm Preußens sieht neuerdings jährlich 150 000 Neubauwohnungen (also noch halbmal soviel wie 1925 errichtet wurden) vor, von denen auf den Verbandsbezirk ein Zehntel, also 15 000 entfallen dürften, vorausgesetzt, daß der Finanzierungsplan sich so, wie er vorgesehen ist, reibungslos durchführen läßt. Der laufende Bedarf beträgt jährlich 25 000 Wohnungen, zu dessen Befriedigung zunächst rund 18 000 Wohnungen des Altwohnungsmarktes zur Verfügung stehen werden. Die restlichen 7 000 Wohnungen werden gedeckt aus den 15 000 Neubauwohnungen, so daß also noch weitere 8 000 Neubauwohnungen jährlich zur Abbürdung des rückständigen Bedarfs von rund 50 000 Wohnungen beitragen können. Hiernach würde also günstigstenfalls nach 6 Jahren die Wohnungsnot beseitigt sein können.

Eine andere Frage ist aber, ob auch das Wohnungselend auf das denkbar geringste Maß herabgedrückt werden kann. Von den rund 2 Milliarden Baukosten sollen etwa 1 Milliarde durch Ausbau der Hauszinssteuer gewonnen werden; die damit verbundene fühlbare Erhöhung der gesetzlichen Miete wird aber voraussichtlich im Gefolge haben, daß sich die wohnungsnotleidende Bevölkerung in der Anmeldung ihrer dringenden Wohnansprüche noch mehr als bisher beschränken muß, da sie ohne entsprechende Erhöhung des Arbeitseinkommens eine wenn auch nur mäßig über der gesetzlichen Miete liegende Neubaumiete nicht aufbringen kann. Mit anderen Worten, das Wohnungselend würde sich erhöhen bei gleichzeitiger Vermehrung des Wohnraumes durch Neubau. Dieser Entwicklung dürfen wir aber unter keinen Umständen zutreiben. Es muß daher von vornherein darauf Bedacht genommen werden, daß wie auch der Reichsstädtebund neuerdings sich gutachtlich geäußert hat, Mittel zur Deckung angemessener Gehalts- und Lohnerhöhungen bereitgestellt werden. Dieses Problem wird jedoch mannigfache Schwierigkeiten bereiten und der Nachprüfung bedürfen, ob für unsere Gesamtwirtschaft eine entsprechende Erhöhung des Reallohnes tragbar ist. —

Bauprogramme für 1927.

Mitgeteilt von Ländern und Städten. (Schluß aus Nr. 4 des Hauptblattes.)

Reichsbankbaubüro Berlin. Im Jahre 1927 sollen von der Reichsbank folgende Bauten zur Ausführung gebracht werden: Neubauten von Dienstgebäuden für die Reichsbankhauptstelle Königsberg i. Pr., Reichsbankstelle Stralsund, Reichsbanknebenstellen Bensheim, Buer, Neukirchen und Neustadt (Holstein), ferner ein Um- und Erweiterungsbau des Dienstgebäudes der Reichsbankstelle Köslin/Pom. —

Augsburg. Die Stadtverwaltung beschloß, folgende Wohnungsbauten i. J. 1927 auszuführen: Städt. Beamten- und Dienstwohn., 83 Wohn. a. d. Georg Brachtstr., 26 Wohn. a. d. Haunstetter Str., 44 Wohn. am alten Postweg, 29 Wohn. a. d. Lützowstr., 6 Wohn. a. d. Moltkestr. und 20 Wohn. für das städt. Gaswerk zus.: 208 Wohn., für die etwa 3,5 Mill. M. vorgesehen sind; ferner Wohnungen, zu fördern von Baugenossenschaften und Privaten, für die die städt. Sparkasse Augsburg 1 Mill. M. für Gewährung von zweistelligen Hypothekendarlehen ausgesetzt hat. Eine

gleich hohe Summe wird von den Banken für die zuehörigen 1. Hypotheken erwartet. Für sogen. laufende Baudarlehen hat die Gemeinde eine Summe von 1,5 Mill. M. vorgesehen. Man rechnet i. J. 1927 mit einem Neuanfall von 500—600 Wohnungen. —

Duisburg. Es ist in Aussicht genommen, 2 Typenhäusersiedlungen zu errichten. Eine Siedlung von etwa 275 Typenreihenhäusern soll in D.-Meiderich, eine zweite von etwa 125 Häusern in D.-Neuenkamp erbaut werden.

Es handelt sich um Einfamilien-Reihenhäuser, die 1 Wohnraum, 1 kleine Küche, 1 Elternschlafzimmer und 2 Kinderschlafzimmer neben Abort und den notwendigen Kellerräumen mit Waschküche enthalten.

Die Ausführung erfolgt in ähnlicher Weise wie jene der Häuser der 1926 erbauten Typenhaus-Siedlung am Dickelsbach. Die Gesamtkosten werden einschl. Grund u. Boden sowie die Nebenanlagen etwa 3 Mill. M. betragen. —

Kaiserslautern. Die Stadtverwaltung beabsichtigt auf Grund eingehender Prüfung des statistischen Materials 800 Wohnungen in folgender Gliederung zu bauen: 400 Wohn. m. 1 Zimm., Kammer u. Küche, 280 Wohn. m. 2 Zimm., Kammer u. Küche, 80 Wohn. m. 3 Zimm., Kammer u. Küche u. 40 Wohn. m. 4 Zimm., Kammer u. Küche, das sind 95 v. H. Kleinwohnungen und 5 v. H. Mittelstandswohnungen. Das Programm muß innerhalb zweier Jahre bewältigt werden. —

Plauen. Folgende größere Bauten werden fertiggestellt: Oberrealschule und 9 städtische Wohngebäude. Es wird auch Ende d. J. die Elsterberichtigung mit Vorflutkanal im Stadtteil Chrieschwitz beendet werden. In Aussicht genommen ist der Bau von 8 städt. Wohngebäuden. Folgende Projekte sind in Bearbeitung: Vergrößerung des Stadtkrankenhauses, Neubau einer Turnhalle, einer Wanderherberge, einer Kochschule. Überdeckung des Milnesbaches in der Hofer Straße. Ausbau des Stadions. Elsterberichtigung auf Möschwitzer Flur. Überdeckung der Syra und Verbreiterung der Syrastraße und versch. Straßenbauten mit Entwässerungsleitungen. —

Remscheid. Es kommen aller Wahrscheinlichkeit nach folgende Objekte zur Ausführung: Städt. eigene Bauten: Zentral-Wagenhalle mit Werkstätten- und Verwaltungsgebäude für die städt. Straßenbahn. Mit dem Bau der Wagenhalle wurde i. L. d. J. bereits begonnen; mit der Inbetriebnahme ders. ist i. L. des kommenden Frühjahres zu rechnen. Anschließend an den Bau der Wagenhalle soll mit dem Bau des Verwaltungsgebäudes begonnen werden. — Fortsetzung der städt. Siedlung Neuenhof: Mit dem Bau von städt. Kleinhäusern in Neuenhof wurde

ebenfalls i. L. d. J. begonnen. Mit der Fertigstellung des diesjähr. Bauabschnitts von insg. 44 Dreizimmerwohnungen in Flachbau (Reihenhaustyp) ist zu Beginn des Jahres zu rechnen. Es ist anzunehmen, daß in gleichem Umfange im kommenden Jahre weitergebaut wird. Im Zusammenhang mit dieser Siedlung wird als Notstandsarbeit das Wohnstraßennetz angelegt und unter Verwendung von Kiest- und Altmaterialien ausgebaut. — Städt. Wohnhausgruppe an der Ewaldstraße: Zur Ausfüllung einer Baulücke auf städt. Gelände in drei- und zweigeschoss. Mietshausform. — Genossenschaftsbauten in Hohenhagen: Diese werden von den Baugenossenschaften Hohenhagen und Reichsbund für Kriegsheimstätten in zweigeschossiger, vorwiegend Doppelhausform auf städt. Gelände, das von Fall zu Fall in Erbpacht gegeben wird, ausgeführt. Bis zum Frühjahr werden von beiden Genossenschaften zus. etwa 56 Kleinwohnungen fertiggestellt sein. — Private Wohnungsbauten: Diese werden im kommenden Baujahre mind. in gleichem Umfang mit öffentl. Mitteln bedacht wie der städteigene Bau und der Genossenschaftsbau. Die Ausführung dieser Bauten liegt ausschl. in Händen von Privatarchitekten, die jedoch den städtebaul. Direktiven des Bauamtes Folge zu leisten haben. Private Bauten zur Ausfüllung von Baulücken werden bes. bevorzugt. Für das kommende Jahr sind umfangreiche Straßenbauarbeiten unter Inanspruchnahme von Mitteln aus der produktiven Erwerbslosenfürsorge beabsichtigt. Auf gleiche Weise sollen umfangreiche Wiederanforderungsarbeiten und die Anlage von Dauerkleingärten durchgeführt werden. Die Staatsbauverwaltung stellt die umfangreichen Bauten für Polizei-Verwaltung und -Unterkunft im wesentlichen fertig. —

Vermischtes.

Um die Aufstellung des Wohnungsbauprogramms für 1927. Vertagung der Verhandlungen zwischen Reich und Ländern. Die Verhandlungen zwischen den Reichsministerien und den Vertretern der Länder über die Aufstellung des Wohnungsbauprogramms für das Jahr 1927, die ursprünglich noch vor Mitte Dezember stattfinden sollten, sind um eine Reihe von Wochen verschoben worden. Es hat bisher lediglich eine Besprechung stattgefunden, in der die Landesvertreter über die Grundzüge des vom Reich aufgestellten Programms unterrichtet worden sind. Die Vertagung der eigentlichen Verhandlungen hat sich als notwendig erwiesen wegen der ungeklärten innerpolitischen Lage im Reich und der starken Überlastung der beteiligten Ministerien. Die zuständigen Stellen der Reichsregierung sind jedoch bemüht, die Aufnahme der Verhandlungen mit allen Mitteln zu beschleunigen, um möglichst frühzeitig eine Einigung mit den Ländern, insbesondere auch in der Frage der Mieterhöhung zu erzielen.

Rechtsfragen.

Einsturz eines Neubaus infolge Berechnungsfehlers. — Gefängnisstrafe für den Architekten. (Urteil des Reichsgerichts.) Der Allgemeine Bau- und Sparverein Neumünster ließ Ende 1924 durch den Architekten S. ein mehrstöckiges Geschäftshaus in Neumünster errichten. Nachdem die Baupläne des Architekten von der Baubehörde geprüft und genehmigt waren, wurde die Ausführung des Baues dem Maurermeister D. übertragen. Bei der Ausführung des Baues wurde ein Hauptpfeiler, der besonders stark mit Zement und Hartsteinen hätte aufgemauert werden müssen, mit gewöhnlichem Mörtel hochgeführt. Dieser Pfeiler wurde durch die Verlegung eines Tragbalkens, die ihren Grund in einer nachträglichen Änderung des Bauplanes hatte, ungleich belastet. Am 18. Dezember 1924 brach der Pfeiler plötzlich und der Neubau stürzte zusammen. Dabei wurden zwei Maurer getötet und fünf Maurer verletzt. Die eingeleiteten Untersuchungen ergaben, daß schon dem Architekten S. bei der statischen Berechnung der Pläne ein Fehler unterlaufen war, der auch den beiden städtischen Beamten, die die Pläne geprüft hatten, entgangen war. — Auf die Anklage wegen fahrlässiger Tötung wurden die beiden Beamten vom Landgericht Kiel am 15. Februar 1926 freigesprochen, dagegen wurden der Architekt S. und der Maurermeister D. zu einer Gefängnisstrafe von je fünf Monaten verurteilt. Die Fahrlässigkeit des Architekten wird in dem Rechenfehler sowie darin erblickt, daß er die falsche Aufmauerung und einseitige Belastung des Hauptpfeilers hätte wahrnehmen und verhindern müssen. Die Fahrlässigkeit des Maurermeisters liegt darin, daß er als langjähriger Fachmann und Bauleiter wissen mußte, wie derartige

Bauten ausgeführt werden. Die vom Angeklagten D. beim Reichsgericht eingelegte Revision ist ohne Erfolg geblieben und vom 3. Strafsenat verworfen worden. Auf die Revision der Staatsanwaltschaft wurde das freisprechende Urteil gegen die beiden städt. Baubeamten aufgehoben und die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückverwiesen, da der plötzliche Einsturz auf Grund der falschen Konstruktion erfolgte und die Fahrlässigkeit der Angeklagten bei der Prüfung der Pläne zutage tritt. (Aus den „Reichsgerichtsbriefen“. Herausgeber: K. Mißlack, Leipzig, Kochstraße 76.) (III D 414/26. — 9. Dezember 1926.) —

Der Bauleiter hat für die Befolgung seiner Anordnungen zu sorgen. Bei dem Bau einer unterirdischen Garage in Charlottenburg bei Berlin stürzte am 25. Februar 1925 eine Begrenzungsmauer ein und verursachte den Tod des Arbeiters D. Der verantwortliche Bauleiter M. wurde vom Landgericht Berlin wegen fahrlässiger Tötung zu drei Monaten Gefängnis verurteilt. Der Angeklagte hatte gesehen, daß drei Arbeiter an der gefährlichen, von Versteifungen nicht geschützten Stelle arbeiteten und sie unter Hinweis auf die Gefährlichkeit an eine andere Stelle verwiesen. Zwei Arbeiter leisteten der Aufforderung Folge. Dem schwerhörigen Arbeiter D. blieb diese Aufforderung unbegreiflich, er arbeitete weiter. Kurz darauf wurde er von der niederstürzenden Mauer erschlagen. Das Landgericht ist der Ansicht, daß die unsachgemäße Errichtung (Verwendung von Betonblöcken und die Schwäche (38 cm) der Mauer deren Einsturz herbeiführten. Dem Angeklagten waren die Mängel bekannt. Er selbst hat die Arbeiter auf die Gefährlichkeit hingewiesen und mußte dafür sorgen, daß ausreichend viel und kräftige Versteifungen zur Stütze der Mauer angebracht wurden. Das hat er unterlassen und dadurch mitgewirkt am Tode des D. Die Angabe, daß dieser selbst schuld an seinem Tode sei, vermag den Angeklagten nicht zu entlasten. Die einfache Aufforderung an die Arbeiter, von der Stelle wegzugehen, genügte nicht, vielmehr mußte der Angeklagte unter Einsetzung aller Energie und aller ihm zu Gebote stehenden Machtmittel erreichen, daß alle Arbeiter die gefährdete Stelle verließen. Daß er das nicht getan hat, ist als Fahrlässigkeit anzusehen. — Diesen Standpunkt des Landgerichts hat das Reichsgericht gebilligt und die vom Angeklagten gegen das landgerichtliche Urteil eingelegte Revision verworfen. (2 D 623/26. — 23. September 1926.) —

Inhalt: Konjunkturbetrachtungen zur Wohnungswirtschaft im rhein.-westfälischen Industriebezirk. — Bauprogramme für 1927. (Schluß.) — Vermischtes. — Rechtsfragen. —

Verlag der Deutschen Bauzeitung, G. m. b. H. in Berlin.
Für die Redaktion verantwortlich: Fritz Eiselen in Berlin.
Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48.